



hoeveel makelaar wil jij?



'S-HERTOGENBOSCH Aartshertogenlaan 71



funda

Kenmerken & specificaties



Inhoud	350 m ²
Woonoppervlakte	104 m ²
Oppervlakte berging	19 m ²
Bouwjaar	

- ✓ Begane grond appartement
- ✓ Grote zonnige tuin
- ✓ Drie slaapkamers
- ✓ Verbouwd en gerenoveerd
- ✓ Comfortabel leefklimaat
- ✓ Goede isolatie
- ✓ Twee overkappingen
- ✓ Twee bergingen

Omschrijving

Wil je graag op korte afstand van het historisch centrum van Den Bosch wonen, met het voordeel van alles op één verdieping én met een zonnige tuin? Dan is de Aartshertogenlaan 71 zeker iets voor jou! Dit appartement heeft erg veel charme en is tiptop hoogwaardig afgewerkt. Het maakt onderdeel uit van een monumentaal pand, maar omdat de huidige bewoners flink hebben verbouwd en gerenoveerd biedt het toch het wooncomfort van deze tijd. De sfeer en uitstraling van het appartement is echt heel mooi en authentiek. Er zijn nog veel originele details bewaard gebleven. Wil je dit met eigen ogen zien? Wacht niet langer en plan een bezichtiging!

Locatie

Dit appartement ligt aan een parallelweg van de Aartshertogenlaan in wijk De Vliert. Deze vriendelijke en zeer gewilde wijk wordt gekenmerkt door veel authentieke bebouwing. Dat geldt ook zeker voor dit appartementencomplex. Het heeft leuke details in de gevels. Zo zijn er teruggebouwde portieken met fraaie voordeuren, is er diagonaal metselwerk in de gevels en zijn er pilasters met ver overstekende daklijsten. Niet voor niets heeft het gebouw een monumentale status gekregen.

In de nabijheid zijn veel voorzieningen. Zo ligt de IJzeren Vrouw met het Prins Hendrikpark om de hoek en zijn het Sportiom en station 's-Hertogenbosch-Oost aan het uiteinde van de straat. Het Centraal Station en de binnenstad zijn beiden op 7 fietsminuten afstand. Er is een lagere school in de wijk en er zijn meerdere middelbare scholen en scholen voor beroepsonderwijs binnen een straal van 2 kilometer. Vanuit hier ben je ook snel op de A2 of A59.

Kortom, een hele fijne locatie om te wonen.

Indeling appartement

Via de fraaie voordeur met een diagonale roedeverdeling en veel glas kom je in de sfeervolle hal. De originele lambrisering met betonemaille is hier nog aanwezig. Hier is ook de meterkast. Een taatsdeur, wederom met glas, geeft toegang tot de living die bestaat uit een woonkamer aan de voorzijde en een eetkamer met keuken aan de achterzijde.

De eetkamer/keuken is heel modern en biedt ruimte voor een grote eettafel. De keuken, met hardstenen aanrechtblad, staat tegen de wand opgesteld en is van het kwaliteitsmerk Eggersmann. Er zijn vernuftige functionaliteiten zoals een extra diep en verhoogd werkblad, inbouw ledverlichting, een wandplank, een verhoogde vaatwasser en een kruidenkastje achter de combi-/stoomoven (Miele apparaten). Daarnaast zijn er nog een inductiekookplaat (Bora) met tafelafzuiging, een Quooker kokendwaterkraan en een grote koelkast aanwezig. In de eetkamer/keuken zijn er drie ramen/deuren met glas tot op de grond. Je hebt hier dus vanuit meerdere hoeken zicht op de tuin. Bij de verbouwing is ook rekening gehouden met praktische zaken zoals opslag van voorraad, schoonmaakspullen en stofzuiger. Er is een grote trapkast direct naast de keuken en er is een grote c.v.-kast.

De woonkamer is aan de straatzijde. Ook hier is veel daglicht door de drie grote ramen aan de voorzijde. De woonkamer staat in open verbinding met de eetkamer keuken maar door de verschillen in plafondhoogte, een toogje en de steunpilaren voelt het toch als een afzonderlijke, intieme ruimte.

In het midden van het huis is een gang waaraan de slaapkamers en de badkamer grenzen. Ook hier zie je de betonemaille lambrisering weer terug. Deze gang is afsluitbaar met een taatsdeur zodat het geluid en de warmte vanuit de living daar niet naar toe trekt. Aan het einde van de gang zijn het toilet en de wasruimte. Het toilet heeft een wandcloset en een fonteintje. De badkamer is heel modern en strak afgewerkt. Er is een grote inloofdouche met regen/massage- en handdouche en glazen douchescherm en er is een breed wastafelmeubel met twee kranen en een spiegel met verlichting en verwarming. Twee slaapkamers zijn aan de tuinzijde. Een van die twee is de ouderslaapkamer, de andere is een slaapkamer die nu als werkkamer in gebruik is. Deze heeft een muurkast. Beide kamers hebben een mooi zicht op de tuin. De derde slaapkamer is aan de voorzijde.

De living, hal, gang en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming en een strakke siermortelvloer. De slaapkamers hebben laminaatvloeren. De wanden gestukadoord. De paneeldeuren zijn allemaal nog origineel.

Buiten

De tuin van dit appartement is echt fantastisch en heeft meerdere plekken waar je leuk kunt zitten. Zo is er direct aan het huis een geavanceerde Marvilux overkapping. Dit biedt de mogelijkheid om de zon uit de woning te houden en om lekker in de schaduw te kunnen zitten. Hij is zo groot 7 bij 4 meter, dat hij het hele terras overkapt. Een heerlijke plek om een grote eettafel neer te zetten. De tuin is aangelegd met een gazon en veel vaste stuiken en planten. Daardoor is hij het hele jaar groen. Er is een vijver voor koikarpers en er zijn twee bergingen: één originele stenen berging met een spitse kap en één nieuwere houten berging met daaraan vast een overkapping. Dit is ook een hele leuke plek om te zitten. Je kunt het hier ook goed uithouden als het iets kouder wordt. Er is namelijk een vaste open haard aanwezig. Doordat er twee schuren zijn is er heel veel bergruimte. Dus iemand met veel fietsen, of bijvoorbeeld een klushobby kan hier ook goed terecht. De tuin is via een achterom te bereiken.

Algemeen

- vloerisolatie en -verwarming
- alles dubbel glas (grotendeels HR++);
- in 2018 modern verbouwd door architect, constructeur een aannemer
- authentieke details bewaard gebleven;
- bedraad internet in alle kamers;
- wandcontactdozen met usb poortjes;
- vloerverwarming;
- grootste tuin van de buurt op het zuiden.

















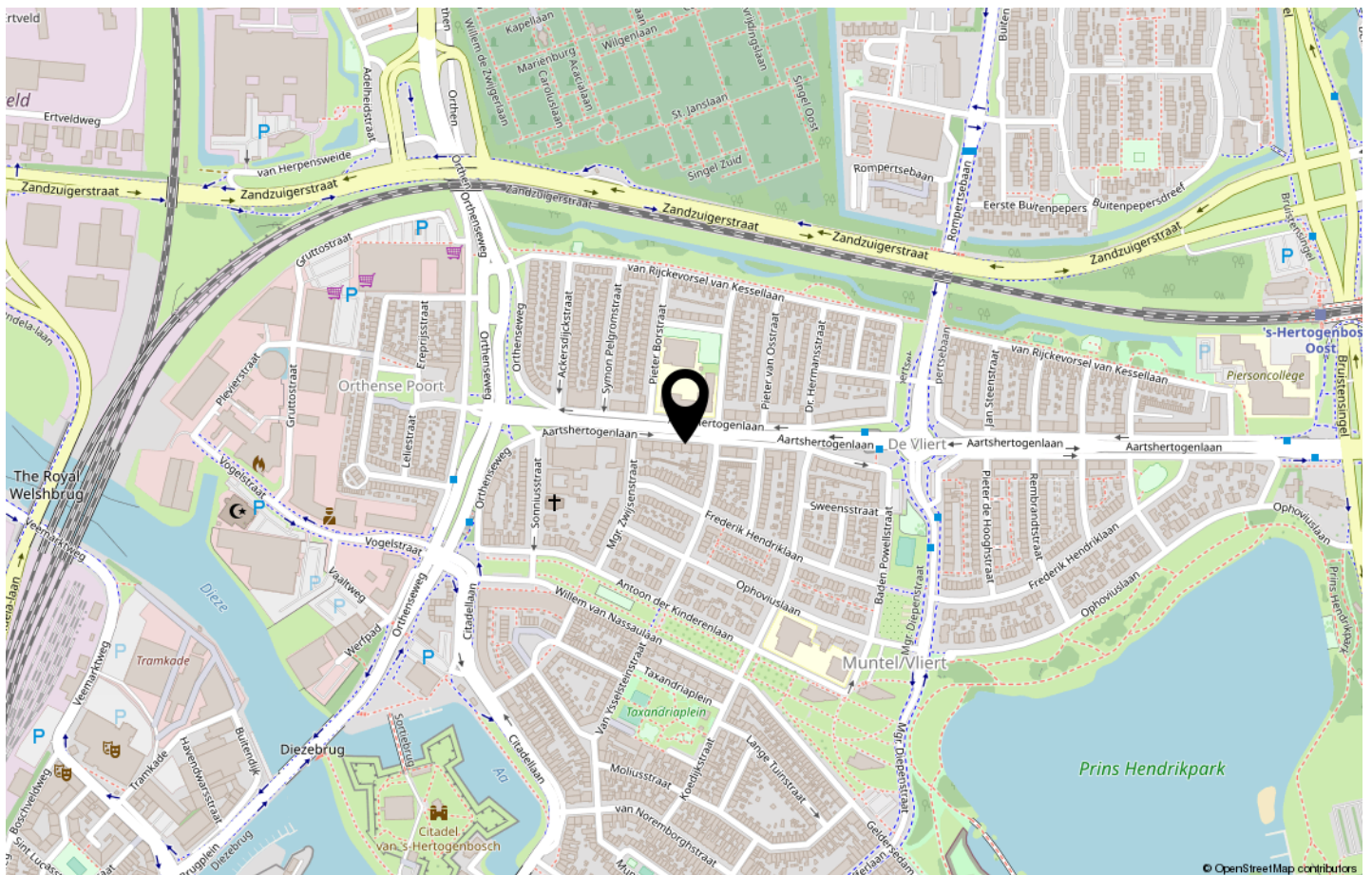


Kenmerken

Vraagprijs	€ 575.000 k.k.
Type woning	appartement
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	350 m3
Woonoppervlakte	104 m2
Oppervlakte berging	19 m2
Soort woning	benedenwoning
Bouwjaar	1950
Tuin	achtertuin circa 150 m2
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk bouwjaar: 2010
Isolatie	vloerisolatie, dubbel glas

Locatie

Aartshertogenlaan 71, 5212 CC 'S-Hertogenbosch

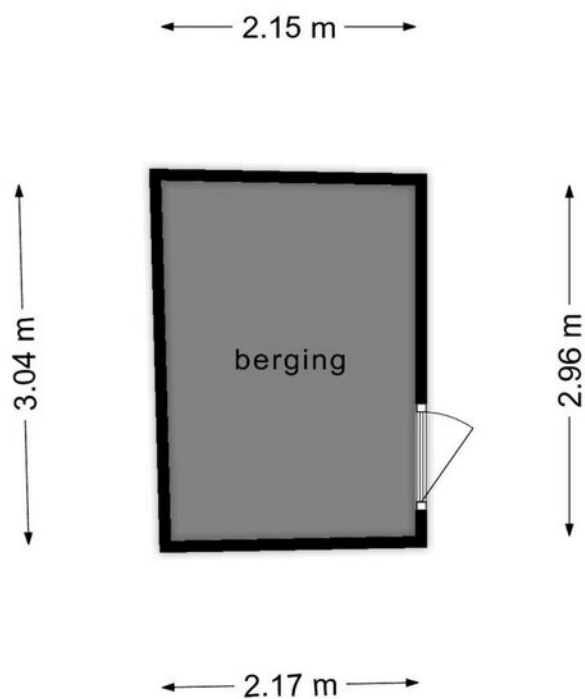


Plattegronden



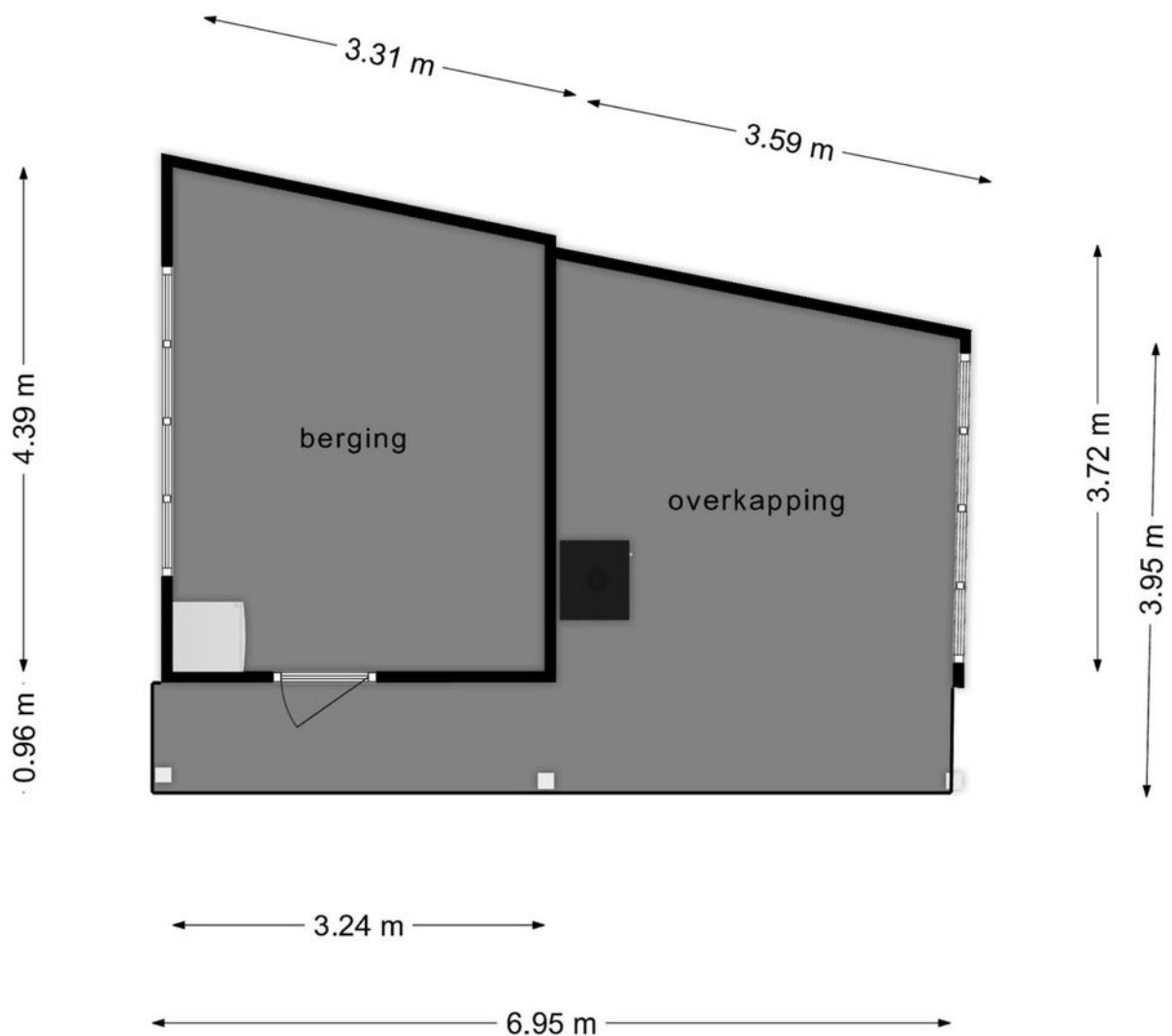
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Fleringen 138



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie C	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2187	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juni 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Siermortelvloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Stoomoven Miele	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Eggersman keuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
- Medicijnkastje/spiegel		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Kast badkamer	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Markilux zonwering 2 delen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse plantenbakken + beplanting		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Vijver, vijverpomp en automatische vijverfilter	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Straalverwarming schuur		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (sier)hek	X		
- Haard en haardhout	X		
- Hakblok met 2 lades		X	

Over ons

Makelaar073 wordt gerund door Mirjam van de Laar en Sanne van der Wijst. Een klein team, maar zeer gedreven om elke woning succesvol te verkopen. Bij onze werkwijze staan persoonlijke begeleiding, lokale marktkennis, flexibele dienstverlening en een laag en transparant tarief centraal.

Als verkoper kunt u kiezen tussen twee soorten dienstverlening:

1. Het All-inclusive pakket: hierbij nemen wij alle werkzaamheden op ons;
2. Het Bouwstenen pakket: hierbij voert u een deel van de werkzaamheden zelf uit.

Kiest u voor het All-inclusive pakket, dan wordt u volledig ontzorgd. Bij het Bouwstenen pakket kunt u flink op kosten besparen. Ideaal als u zelf graag nauw betrokken bent bij de verkoop, of wanneer uw woning 'zichzelf verkoopt'.

Uw voordelen:

- u betaalt tot wel 75% minder makelaarskosten
- u bent voortdurend betrokken bij het verkoopproces
- u heeft zelf de touwtjes in handen
- uw eigen kennis over uw woning en buurt wordt optimaal benut

Alle werkzaamheden waarbij de expertise van de makelaar onmisbaar is, verzorgen wij. Dit zijn onder andere de waardebepaling, de plaatsing op Funda, de onderhandelingen met potentiële kopers en het opmaken van het koopcontract.

Wilt u meer informatie of vrijblijvend kennismaken? Bel ons op t. 073 - 8200 730 of stuur een e-mail naar info@makelaar073.nl. Meer lezen over onze werkwijze kan op www.makelaar073.nl.



Algemene informatie

Deze brochure bevat een toelichting op het kopen en verkopen van een woning. Wij adviseren u deze pagina's door te nemen voordat u verdere stappen gaat ondernemen. De volgende onderwerpen worden hier besproken:

- Woning kopen (woning bezichtigen, bod uitbrengen, woning financieren)
- Over Makelaar073
- Algemene voorwaarden

Woning kopen

Woning bezichtigen

Er zijn drie mogelijkheden om een bezichtiging voor een woning aan te vragen:

- telefonisch via 073 - 8200 730
- bij de woning op Funda
- bij de woning op Makelaar073.nl

Het komt voor dat verkopers ervoor kiezen zelf hun woning aan belangstellenden te laten zien. Niemand kent de woning en omgeving immers beter dan de eigenaar zelf. Het is dus mogelijk dat de verkoper zelf contact met u opneemt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. U kunt bij het maken van de afspraak aangeven op welk moment u het liefst bezichtigt.

Toelichtingsclausule NEN2580

De afmeting van de oppervlakte van deze woning is vastgesteld op basis van De Meetinstructie volgens de NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Let op: De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Bod uitbrengen

Een bod uitbrengen kan op drie manieren:

- via de woningpresentatie op www.makelaar073.nl, of
- via de woningpresentatie in Move.nl, of
- rechtstreeks bij de makelaar, door te bellen naar 073 - 8200 730 of een e-mail te sturen naar info@makelaar073.nl

Vervolgens neemt de makelaar zo spoedig mogelijk telefonisch contact op met zowel u als de verkoper om uw bieding te bespreken.

De verkoper kan uw bod accepteren, afwijzen of een tegenvoorstel doen. Er is pas sprake van een onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen met andere aspirant-kopers gewoon plaatsvinden.

Woning financieren

Wilt u weten of u uw droomhuis wel kunt financieren? En zo ja, welke hypotheek dan het beste bij u past? Dan zult u alle hypotheeken met elkaar moeten gaan vergelijken. Dat kost veel tijd en energie. Bovendien is het de vraag waarop u de aanbiedingen moet vergelijken. Op rente, op rentevaste periode, op voorwaarden of op hypotheekvorm?

Een hypotheekadviseur zou daarom uitkomst bieden. Hij is dagelijks met deze materie bezig, is gediplomeerd, houdt rekening met uw persoonlijke wensen en beschikt over systemen om hypotheekproducten met elkaar te vergelijken.

Uw voordeel:

- u kiest een hypotheek die bij uw persoonlijke situatie past
- u weet zeker dat u de meest gunstige hypotheek kiest
- de consequenties van uw keuze zijn vooraf inzichtelijk
- u heeft een gesprekspartner die voor uw belangen opkomt

Een intakegesprek is gratis. Tijdens dit gesprek krijgt u inzicht in de stappen die genomen moeten worden om uw hypotheek in orde te maken. U weet na afloop welke rol hij kan spelen om u daarbij te helpen en wat de bijbehorende kosten zijn. Hij rekent voor zijn advies een vast bedrag. Deze vergoeding wordt meestal meegefinancierd en verrekend in de maandlasten.

Heeft u interesse in de ondersteuning van onze financiële expert? U kunt een gesprek aanvragen op onze website: www.makelaar073.nl/diensten/hypotheeken. Bellen kan ook, via 073 - 8200 730.

Verkoopvoorwaarden

Onderzoeksplicht koper

De koper dient een huis goed te onderzoeken voordat hij het koopt. Het gaat tenslotte om een zaak van grote waarde. De koper dient zorgvuldig en actief te werk te gaan. Hij moet daarmee voorkomen dat hij onder invloed van een verkeerde voorstelling van zaken een koopovereenkomst sluit. Dit wordt de onderzoeksplicht van de koper genoemd. Houdt de koper zich niet aan zijn onderzoeksplicht, dan kan dit grote nadelige gevolgen voor hem hebben.

De onderzoeksplicht kan met zich meebrengen dat de koper het huis nauwgezet inspecteert en daarbij wordt bijgestaan door een deskundige, zoals een makelaar of een bouwtechnicus. Ook doet hij er verstandig aan om relevante vragen te stellen aan de verkoper en bij vage antwoorden door te vragen.

Mededelingsplicht verkoper

Bij het aangaan van een (ver)koopovereenkomst moet de verkoper niet alleen op zijn eigen belangen letten. Hij moet ook rekening houden met de belangen van de koper. Dit kan met zich meebrengen dat hij de koper gevraagd, maar ook ongevraagd moet inlichten over feiten betreffende zijn huis. Dit wordt de mededelingsplicht van de verkoper genoemd.

In het algemeen is er sprake van een mededelingsplicht voor de verkoper indien hij een bepaalde eigenschap van het huis kende (of behoorde te kennen) die niet bekend is bij de koper terwijl verkoper wist (of behoorde te weten) dat die eigenschap voor de koper van belang is.

Ontbindende voorwaarden

Tijdens de onderhandelingen kunnen tussen koper en verkoper afspraken over voorbehouden zijn gemaakt, bijvoorbeeld voor het rondkrijgen van de financiering. Makelaar073 hanteert een termijn van vijf weken voor deze voorbehouden vanaf het moment dat er mondelinge overeenstemming is bereikt.

Lijst van zaken

Welke onroerende zaken achterblijven in de woning wordt meestal vastgelegd in een lijst van (on)roerende zaken. Mocht u tijdens het tot stand komen van de overeenkomst niets afspreken over de inhoud van deze lijst, dan wordt deze lijst zonder aanpassingen automatisch bindend voor beide partijen en zal deze als bijlage bij de koopakte worden gevoegd.

Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, bijvoorbeeld erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen. Ze gaan over op de koper en worden als bijlage aan de koopakte gehecht. Meestal staan ze vermeld in het eigendomsbewijs van de verkoper en vormt dit document de bijlage van het koopcontract.

Koopakte

Tussen koper en verkoper komt er een overeenkomst tot stand zodra beide partijen een koopakte hebben ondertekend. De koopakte zal worden opgemaakt door Makelaar073 conform het model dat is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'

Notariskeuze

De koper heeft het recht te kiezen welke notaris de overdracht zal verzorgen.

Bankgarantie/waarborgsom

De koper wordt verplicht binnen een termijn van 6 weken na het bereiken van mondelinge overeenstemming een bankgarantie of waarborgsom af te geven ter grootte van 10% van de koopsom. Dit bedrag of document dient afgegeven te worden aan de notaris.

Interesse?



hoeveel makelaar wil jij?

Groote Vlietlaan 3A
5245 PA ROSMALEN

073-8200730
info@makelaar073.nl
www.makelaar073.nl